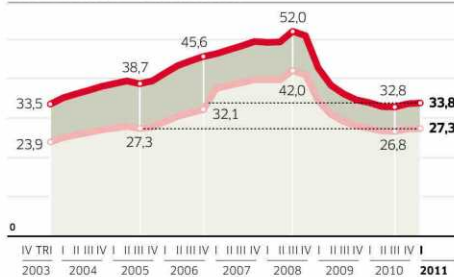




Cifras controvertidas de la vivienda

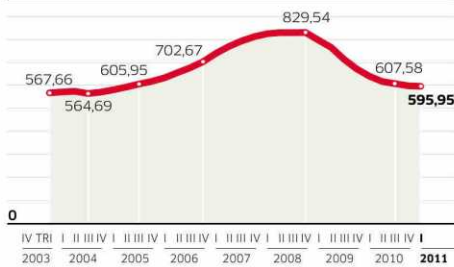
Esfuerzo anual medio de los hogares

► Porcentaje de la renta disponible dedicada a la compra
● CON DEDUCCIÓN ● SIN DEDUCCIÓN



Cuota hipotecaria mensual media

► Cifras en euros para una hipoteca de 150.000 euros a 25 años



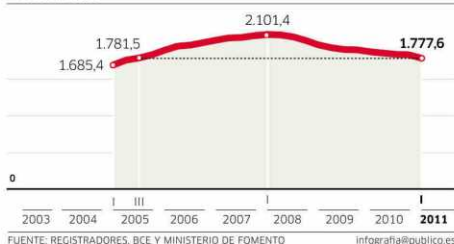
Nuevas hipotecas concedidas por la banca a las familias

► Número de hipotecas



Precio medio del metro cuadrado en vivienda libre

► Cifras en euros



FUENTE: REGISTRADORES, BCE Y MINISTERIO DE FOMENTO info@raha@publico.es

Comprar piso es cada vez más difícil a pesar de las estadísticas

Pagar la hipoteca cuesta lo que en 2005 y el precio ha bajado más del 20%, pero las ventas caen porque la banca ha cerrado aún más el grifo

SUSANA R. ARENES
MADRID

— Sería el mercado ideal para cualquier comprador: oferta de pisos a mansalva, precios más bajos y cuota mensual para pagar la hipoteca mucho más barata. La realidad se ha encargado de desmentir la imagen que reflejan las controvertidas estadísticas, que dibujan un escenario muy favorable para comprar. No sólo no se venden más pisos sino que caen las ventas un 30%, en términos interanuales, aunque es cierto que, en parte, se debe al fin de los ganchos fiscales en 2010. La sequía hipotecaria impuesta por la banca vuelve a estar en el foco.

Al bajar al detalle de las estadísticas, resulta que los españoles pagan la cuota hipotecaria mensual más baja en seis años: 596 euros, según los datos del primer trimestre del Colegio de Registradores de la Propiedad. Mientras que,

a mediados de 2008, cuando la crisis ya golpeaba duro, aún destinábamos 830 euros. Esto se explica porque el euríbor, el índice con el que se calcula la mayoría de estos préstamos, se situaba entonces en el 5% y, al cierre del primer trimestre, estaba en el 2%. Aunque ya sólo cabe esperar subidas.

Hay que matizar que las cifras medias en vivienda no son nada representativas porque el mercado es muy heterogéneo y la brecha se presenta enorme entre ciudades como Madrid, Barcelona o San Sebastián, por un lado, y Badajoz o Lugo, por otro.

Otro supuesto indicador de que los compradores tienen las cosas más fáciles es que el importe medio de las hipotecas está en niveles de 2004, en 107.000 euros. La bajada de los precios de los pisos influye. Pero pesa, sobre todo, que los datos se basan en las cada vez más escasas hipotecas que

concede la banca y que las entidades han pasado de prestar el 100% del valor de la casa (e incluso más) a limitarlo al 80%, salvo excepciones.

Los fríos números oficiales también se equivocan sobre el precio porque se basan en tasaciones, no en el importe pagado. "No es de recibo. Habría que pedir más transparencia y crear otros índices, como uno con los precios de las subastas de pisos en desahucio", señala el economista y experto en vivienda José Manuel Naredo.

Lo que es indiscutible es que los pisos se han abaratado desde 2008. El Ministerio de Fomento cifra la caída en el 15,4% y la tasadora Tinsa, en el 20%. Aunque, en términos reales, es decir, descontando el efecto de la inflación, la bajada rondaría el 21% y el 27%, respectivamente.

A esto se une que muchos expertos del sector inmobiliario señalan que los descensos

son mucho mayores al 20% y que estarían rondando el 30% que prevé el Banco de España hasta 2013, o incluso más, dependiendo del sitio y del tipo de vivienda que se venda.

La bajada de precios ya producida desde 2008 se ha dado especialmente en las compraventas entre particulares, donde los precios llegan a tocar los niveles previos al boom que comenzó en 2003, de acuerdo con los datos que manejan algunos intermediarios inmobiliarios. Las propias ofertas de precio que anuncian los particulares se han abaratado drásticamente desde enero a la vista de que hay menos compradores interesados ya, una vez desaparecido el gancho fiscal.

A partir de ahora, habrá más rebajas, coinciden todos los expertos, y ese es un elemento para retrasar el momento de la compra para aquellos que puedan lograr financiación. José García Montalvo,

Esperar ahorra 20.000 euros pero encarece la hipoteca

S. R. A.
MADRID

— Ningún experto independiente se atreve a contestar taxativamente "sí" a la pregunta del millón: ¿es buen momento para comprar? Algunos se inclinan más por que es mejor momento que hace tres años, que es cuando se alcan-

zó el máximo en el precio de la vivienda. Los únicos que aseguran desde hace tiempo que hay que comprar y que lanzan la amenaza de que los precios pueden volver a subir en breve son los promotores inmobiliarios, que necesitan urgente árnica en forma de compradores para sus maltrechas cajas.

Si los precios bajan otro 10% adicional hasta 2013, que es lo que prevé el Banco de España, retrasar la compra supondría ahorrar de media unos 20.000 euros en los dos próximos años. Pero encarecería la hipoteca.

Por un lado, la rebaja de 20.000 euros se calcula sobre

la hipoteca media que maneja el mercado y que ronda los 125.000 euros a 25 años y con un tipo de interés del 3,15% (calculado sobre el euríbor más un punto adicional de media que están cobrando las entidades financieras). Pero este ahorro es un promedio que en capitales como Madrid o Barcelona subiría hasta 30.000 euros o más, según las zonas y en municipios como Mérida podría rondar los 10.000.

Por otro lado, el euríbor ha iniciado una escalada alcista



catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra, señala que “quedan más ajustes en términos reales” según dos indicadores de largo plazo: el precio de la vivienda dividido entre la renta familiar disponible y la rentabilidad del alquiler. Ahora destinamos 6,5 años de salario a pagar el piso y “lo razonable es cuatro; de hecho, en EEUU, han vuelto a ese tope”. Mientras, la rentabilidad del alquiler es del 3,5% y “lo normal es que sea del 5 o 5,5%”.

Volver a 2002

García Montalvo ve una caída de más del 20% en los precios. Fernando Encinar, jefe de estudios del portal inmobiliario Idealista.com, va mucho más allá y afirma que “para que el mercado se dinamizara el precio tendría que recuperar los niveles de 2002”, esto supone casi la mitad: a 1.000 euros por metro cuadrado, frente a los 1.800 actuales.

Las futuras bajadas se basan en argumentos económicos. Según Luis Garicano, profesor de Economía de la London School of Economics, “en España no hay una razón estructural para tener precios altos respecto al coste de construcción, en comparación con otros países europeos, dado que la excelente infraestructura y la muy baja densidad de población hacen que la oferta potencial sea muy flexible”.

De momento, pese a la rebaja de precios ya realizada y que esta es una variable sustancial que mueve el mercado de la vivienda, la realidad es que las ventas han vuelto a bajar tras

Los expertos dicen que las caídas reales de precios ya se acercan al 30%

Las rebajas drásticas se dan, sobre todo, en las ventas entre particulares

Las hipotecas que concede la banca han bajado un 40% cada mes este año

Los jóvenes son el colectivo más afectado por la sequía del crédito

No hay consenso sobre si es mejor comprar ahora o esperar más bajada

el subidón de diciembre. Y no sólo lo dicen los datos, que están distorsionados en el inicio de año por el fin de la deducción en el IRPF para rentas de más de 24.107 euros. Lo atestiguan varios promotores consultados, que aseguran que este principio de año es peor que el de 2009. Y en el propio mercado entre particulares se nota menos movimiento por la menor demanda.

La parte positiva es que el efecto fiscal es puntual y que en marzo subieron las ventas a más de 30.000 pisos, con lo que vuelven al nivel del pasado octubre.

Sin embargo, la sequía hipotecaria se agrava. De enero a abril, el volumen de hipotecas que conceden las entidades financieras ha caído más del 40% cada mes tras la remontada de diciembre, una bajada que no se corresponde con el ritmo al que va descendiendo el precio de los pisos.

Los intermediarios inmobiliarios hablan de numerosas ventas frustradas porque, al final, el comprador no consigue hipoteca. “La restricción del crédito ni se ha aflojado ni tiene visos de hacerlo en el corto o medio plazo”, asevera Fernando Encinar. La banca aseguran que el crédito fluye cuando la demanda es solventa.

Los jóvenes son los más afectados por estas dificultades de financiación y los más excluidos de la compra porque también están en el colectivo más castigado por el paro, un factor clave que explica también que no mejore el acceso a la vivienda. Si pudie-

ran adquirir un piso tendrían que destinar el 52% de sus ingresos a pagarlo. Los bancos y cajas no dejan endeudarse ya por más del 33%.

Ante este panorama, los afortunados que tienen trabajo y solvencia suficiente, según los bancos, ¿tendrían que aprovechar el momento para comprar o es mejor esperar, teniendo en cuenta que el euríbor va a seguir subiendo y encarecerá las hipotecas? En esto, los expertos no se ponen de acuerdo.

“En algunos mercados sería buen momento para comprar y en otros no. Donde sobra más oferta es en la periferia de grandes ciudades y en la costa y eso hace pensar en más bajadas”, apunta Julio Rodríguez, economista y expresidente del Banco Hipotecario. “Los nuevos hogares ahora alquilarán porque no pueden acceder”, aunque “el crédito irá fluyendo”.

Alquilar gana puntos

Por el momento, las restricciones no se despejan claramente y la opción del alquiler gana puntos frente a la compra, incluso en los casos en los que los compradores quieren vender primero su casa para cambiarse a otra.

Crear un verdadero parque público de alquiler es una de las propuestas más enunciadas. Hay entre uno y dos millones de pisos sin vender, según diferentes cálculos. Narredo va más allá y propone crearlo “con el stock de pisos de las entidades financieras a cambio de las ayudas públicas que están recibiendo”. *